Werdum

Stilvolle Erdgeschosswohnung mit Garten in Werdum – Ihr Rückzugsort an der Nordsee

Objektnummer: 25361049

KAUFPREIS: 156.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 60 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25361049 - 26427 Werdum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25361049 - 26427 Werdum

Auf einen Blick

Objektnummer	25361049
Wohnfläche	ca. 60 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	156.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25361049 - 26427 Werdum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	75.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.06.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25361049 - 26427 Werdum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361049 - 26427 Werdum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361049 - 26427 Werdum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361049 - 26427 Werdum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361049 - 26427 Werdum

Ein erster Eindruck

Diese charmante Wohnung bietet Ihnen eine durchdachte Raumaufteilung, viel Tageslicht und eine gepflegte Ausstattung – ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Komfort, Funktionalität und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Wohlfühlfaktor.
Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit großen Fensterflächen, die für eine angenehme Helligkeit und eine freundliche Atmosphäre sorgen. Hier finden sowohl ein gemütlicher Wohnbereich als auch ein Esstisch mühelos Platz – ideal für entspannte Abende oder gesellige Stunden mit Gästen.

Flexibel nutzbare Schlafzimmer
Zwei gut geschnittene Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer – hier finden Sie die Freiheit, Ihre Wohnideen individuell umzusetzen. Beide Räume sind ausreichend groß für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank.

Praktische Küche mit Potenzial
Die Küche grenzt direkt an das Wohnzimmer an und überzeugt mit einer funktionalen Aufteilung. Hier ist Platz für eine Einbauküche sowie zusätzliche Geräte – ideal für alle, die gerne effizient kochen und den Raum optimal nutzen möchten.

Zeitloses Bad & gepflegte Ausstattung
Das Badezimmer ist modern und funktional mit einer Dusche ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden – praktisch für den Alltag. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, die für gleichmäßige, angenehme Wärme sorgt. Bodenbeläge, Fenster und Wände befinden sich in einem ordentlichen Zustand – Sie können direkt einziehen, ohne sofort renovieren zu müssen.

Weitere Vorteile auf einen Blick:

Erdgeschosslage – komfortabler Zugang ohne Stufen
Ruhige, gepflegte Hausgemeinschaft
Eigener Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
Solider Gesamtzustand ohne Renovierungsstau

Fazit:

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung in einem soliden Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2001 überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, helle Zimmer und einen komfortablen Wohnstil auf rund 60 m² Wohnfläche – perfekt geeignet für Paare, kleine Familien oder alle, die bequem und barrierearm wohnen möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Objektnummer: 25361049 - 26427 Werdum

Alles zum Standort

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen und gut angebundenen Lage.
Werdum ist staatlich anerkannter Luftkurort. Dieses Prädikat bestätigt die hohe Luftqualität und die Eignung des Ortes für Erholungs- und Gesundheitsaufenthalte. Eine idyllische Gemeinde in Ostfriesland die in unmittelbarer Nähe zur Nordseeküste liegt. Die Wohnlage in Werdum zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Atmosphäre aus, die sowohl für Familien als auch für Ruhesuchende attraktiv ist.
Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Spaziergänge und Radtouren durch die typisch ostfriesische Landschaft. Zudem ist Werdum bekannt für seinen Haustierpark, der sowohl Einheimische als auch Touristen anzieht.
Die nahegelegenen Städte Wittmund und Esens bieten in Bezug auf die Infrastruktur grundlegende Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Betriebe und medizinische Versorgung.

Zusammenfassend bietet Werdum eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und Nähe zur Nordsee, was die Gemeinde zu einem begehrten Wohnort in Ostfriesland macht.
Die Wohnung befindet sich in einer idyllischen und naturnahen Lage, die Ihnen die perfekte Balance zwischen ländlichem Charme und guter Anbindung bietet. Umgeben von grünen Feldern und einer friedlichen Umgebung, können Sie die Ruhe genießen und sich vom stressigen Alltag erholen. Gleichzeitig erreichen Sie das nah gelegene Esens in ca. 25 Minuten mit dem Fahrrad oder 10 Minuten mit dem Auto.
Die Lage ermöglicht es, das Beste aus beiden Welten zu erleben. Ideal für Naturliebhaber und Pendler gleichermaßen

Objektnummer: 25361049 - 26427 Werdum

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.6.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25361049 - 26427 Werdum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com